



房地产估价报告

估价报告编号 : 武汉国佳(2018)估字第FC20181100840号

估价项目名称 : 荆州市沙市区江汉北路(阳光城)2栋3门5楼
6号房地产价值评估

估价委托人 : 荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构 : 武汉国佳房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师 : 杨健(注册号:4220170057)
李开猛(注册号:4220000030)

估价报告出具日期: 二〇一八年十月二十二日



致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我对位于荆州市沙市区江汉北路（阳光城）2栋3门5楼6号的房地产（权利人为侯俊，用途为住宅，建筑面积为172.92平方米，分摊土地面积为11.05平方米）市场价值进行了评估。

估价目的： 司法诉讼（了解估价对象完整权利状态下的房地产市场价值，为委托人进行司法强制拍卖提供价值参考）。

价值时点： 2018年10月17日

价值类型： 市场价值，是指估价对象在价值时点出让条件下的住宅用途房地产市场价值。

估价方法： 比较法

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价： 83.07万元

大写金额： 捌拾叁万零柒佰元整

评估单价： 4808.14元/平方米

详见《估价结果一览表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。
- 2、根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据《房地产估价规范》的相关规定，房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素不包括拍卖房地产

被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑其存在的抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

3、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2018 年 10 月 22 日起至 2019 年 10 月 21 日止。

武汉国佳房地产资产评估有限公司



二〇一八年十月二十二日

估价结果一览表

价值时点：2018年10月17日

序号	权利人	《房屋所有权证》 证号	《国有土地使用 权证》证号	坐落	物业用途	楼层/ 总楼层	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	地段等 级	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (万元)
1	侯俊	荆州房权证沙字 第201004649号	荆州国用 (2010)第 0203020557号	荆州市沙市区江 汉北路(阳光城) 2栋3门5楼6号	住宅	5/8	172.92	11.05	住宅 II级	4808.14	83.07
合计							172.92				83.07

一、估价结果的限制条件:

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

二、其他需要说明的事项:

1、本次估价对象的房屋建筑面积来源于估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，土地面积来源于委托人提供的《土地登记发证档案》，并以此为估价前提。



武汉国佳房地产评估有限公司

二〇一八年十月一日

目录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
附件	13

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(5) 我们假设在估价对象建设用地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(6) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(7) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(8) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(9) 估价人员曾于2018年10月17日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件），故本次估价价值时点确定为2018年10月17日。

(10) 本次估价对象的权属情况以《不动产登记资料查询结果证明》（编号：荆BDCXXCX2018091700023号）及《土地登记发证档案》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(11) 估价对象地段等级依据《荆州市住宅用地级别与基准地价图》(2012)确定。

(12) 估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

(13) 估价对象建设用地使用权取得方式为出让。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

2. 未定事项假设

(1) 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象的建筑结构，经估价人员实地查勘，实际建筑结构为砖混一等结构。本次估价以实地查勘结构为准，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据《房地产估价规范》的相关规定，房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑其存在的抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

4. 不相一致假设

无不相一致假设

5. 依据不足假设

(1) 估价人员已要求估价委托人出具《不动产登记资料查询结果证明》及《土地登记发证档案》产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但因产权人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受相关部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部

门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为司法诉讼提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2018 年 10 月 22 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在保持法定用途条件下的房地产市场价格，包括国有建设用地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，亦包括二次装修的价值。

估价结果报告

估价项目名称	荆州市沙市区江汉北路（阳光城）2栋3门5楼6号房地产价值评估				
委托人	荆州市沙市区人民法院				
房地产估价机构	机构名称	武汉国佳房地产资产评估有限公司			
	机构地址	武汉市江岸区建设大道702号24楼			
	估价资格等级	国家一级			
	资格证号	建房估证字[2013]130号			
估价目的	司法诉讼（了解估价对象的房地产公开市场价值，为委托人进行司法强制拍卖提供价值参考）				
坐落	荆州市沙市区江汉北路（阳光城）2栋3门5楼6号				
权利人	侯俊	权利性质	房屋所有权		
产权证件	1、不动产登记资料查询结果证明 2、土地登记发证档案				
房屋建成时间	2000年	房屋建筑结构	砖混一等	楼层	5/8
成新率	85%	建筑物尚可使用年限		32年	
用途	住宅	实际用途	住宅		
建筑面积	172.92M ²	房型	4室2厅		
土地面积	11.05M ²	设施设备	/		
地段等级	住宅II级	使用期限	/		
四至	东：临江汉北路		西：邻近园林路		
	南：邻近园林东路		北：邻近江津中路		
繁华程度	估价对象周边商业聚集程度高，分布有人信汇购物广场、北京路地下商城、华城商业广场、一隆广场等商业服务设施，人流量大				
周边典型物业	园林公寓				
交通便捷度	距离估价对象最近的车站为江津客运站站，途经该站的线路有：7路、27路、35路、39路、67路等，交通便捷度高				
公共服务设施	估价对象周边分布有医疗（荆州东方妇科医院、荆州市第二人民医院）、教育（沙市第二中学、沙市实验小学）、银行（中国工商银行				

	荆州市红门路支行、中国建设银行荆州江汉支行)、购物(大润发、沃尔玛)、电信(中国电信荆州分公司江汉营维中心)、邮局(江汉南路邮政所),生活便利度较高
景观	估价对象附近没有特别的人文建筑和景观
绿化	小区内有绿化,绿化率较高。
临街状况	临江汉北路
采光通风	南、北面开窗,通风效果较好
装修情况	马赛克外墙;防盗大门;铝合金窗; 室内一般装修; 厅:天棚粉刷乳胶漆,木吊顶;内墙粉刷乳胶漆;地面铺设抛光砖; 室:天棚粉刷乳胶漆;内墙粉刷乳胶漆;地面铺设复合地板; 厨房:天棚铝扣板吊顶;内墙瓷砖到顶;地面铺设防滑瓷砖;并安装有整体橱柜; 卫生间:天棚铝扣板吊顶;内墙瓷砖到顶;地面铺设防滑瓷砖;并安装有坐式大便器;
层高	标准层高
物业管理	有物业管理
他项权利状况	估价对象曾设定了抵押登记,但至价值时点尚未注销。
其他	现暂空置,维护使用较好,无租赁。
价值时点	2018年10月17日
评估的价值类型和定义	是指估价对象在价值时点出让条件下的住宅用途房地产市场价格。
估价原则	独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则
估价依据	1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015); 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013); 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行); 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行); 5、《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行)

	6、《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》（（2018）沙法鉴委字第140号）				
	7、《不动产登记资料查询结果证明》；				
	8、估价人员实地查勘收集的相关资料；				
	9、委托人提供的其他资料。				
估价结果	房地产单价	¥4808.14元/M ² ；大写人民币肆仟捌佰零捌元壹角肆分			
	房地产总价	¥83.07万元；大写人民币捌拾叁万零柒佰元整			
注册房地产估价师	角色	姓名	注册号	签名	签名日期
	主评估师	杨健	4220170057		2018-10-22
	估价师	李开猛	4220000030		2018-10-22
实地查勘期	2018年10月17日				
估价作业期	2018年10月17日至2018年10月22日				
机构签章	武汉国佳资产评估有限公司  二〇一八年十月二十二日				

附件

1. 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》（（2018）沙法鉴委字第140号）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象照片
4. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
5. 《土地登记发证档案》复印件
6. 注册房地产估价师资格证书复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构《营业执照》复印件

估价对象位置示意图

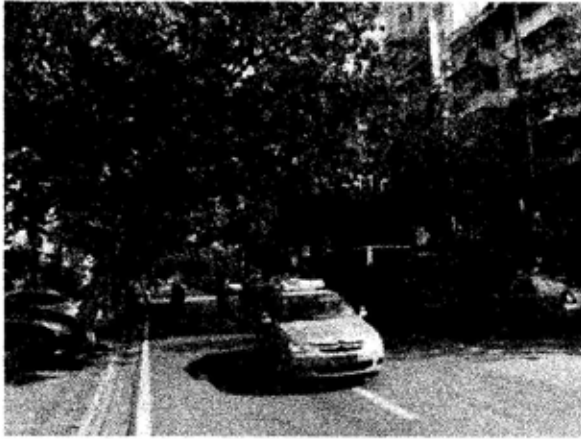


区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象现场照片



临路状况



大楼外观



小区入口



单元入口



入户大门



客厅



餐厅



卧室 1



卧室 2



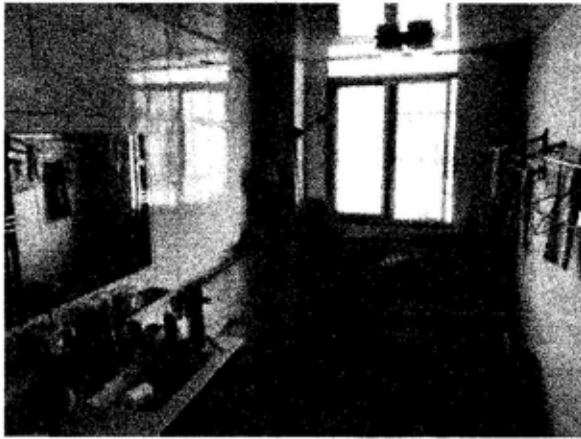
卧室 3



卧室 4



厨房



卫生间



阳台

荆州市沙市区人民法院 鉴定委托书

(2018)沙法鉴委字第140号

武汉国健房地产
评估有限公司荆州分公司：

我院审理执行的吕赞华与侯俊民间借贷纠纷
一案，因有房屋价格

需委托你公司予以鉴定。现将有关材料送去，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人员于 年 月 日前出具鉴定书。鉴定书内容应当包括：鉴定的依据及使用的科学技术手段；对鉴定过程的说明；明确的鉴定结论，如无法给予明确鉴定结论的，应给予书面说明；对鉴定人或鉴定机构的鉴定资格说明；鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

我院送过去的有关材料，请一并退还我院。

鉴定内容：对被执行人侯俊所有的、位于荆州市沙市区江汉北路
(阳光城)2栋3门5楼6号(产权证号：沙201004649。

附件：土地证号，荆州国用(2010)第0203020557号)的房屋进行证



申请 吕赞华
15927908724

不动产登记资料查询结果证明



编号：荆 BDCXXCX2018091700023号

侯俊(证件号：420683198010070511)：

2018年09月17日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为

BDCXXCX2018091700023号。

经查询，结果如下：

权证号	沙201004649	登记时间	2010年05月07日
权利人	侯俊(420683198010070511)		
共有情况	单独所有		
坐落	沙市区江汉北路(阳光城)2栋3门5楼6号		
权利类型	房屋所有权	权利性质	
用途	住宅	不动产单元号	
面积	房屋建筑面积：172.92m ²		
使用期限			
登记状态	登记	异议状态	无异议
抵押状态	有抵押	查封状态	有查封

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
荆州农村商业银行股份有限公司玉桥支行	TX201400950			200000	2014-01-24 起 2017-01-24...	2014-02-11 11:16:5

查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市沙市区人民法院	(2016)鄂1002执220号	轮候查封	沙市区江汉北路(阳光城)2栋3门5楼6号		2017-02-23 起 2020-02-22	2017-02-10 10:09:

时间：2018年09月17日 15时15分57秒

荆州市不动产登记交易中心(印章)

荆州市国土档案 管理系统

- 金土地
- 日 一 地籍档案管理 五 六
- 土地登记发证档案查询 1
- 2 3 4 5 6 7 8
- 9 10 11 12 13 14 15
- 16 17 18 19 20 21 22
- 23 24 25 26 27 28 29
- 30

2018-9-30 10:17:49 上午

【土地登记发证档案】

档案基本信息表

登记卡GUID: b840361fd5a541a9fb1ce9c0 8025d35d	档案跟踪信息: 查看跟踪
档案编号: SF-421002003003GB00101-7 52-48-1	题名: 侯俊
业务登记类型: 划拨国有建设用地使用权变更 更登记	地籍档案类 地籍档案(三房) 三 型: 房总证资料
宗地统一代码: 421002003003GB00101	二调宗地号: 4210020030030101
原宗地号: 030901083	图幅号: 55.25-76.00
土地坐落: 沙市区江汉北路	宗地面积: 2579.57 平方米
所属区域: 沙市区	所属国土所: 中山所
土地权利人: 侯俊	原土地权利人: 刘艳琳
土地证号: 荆州国用(2010)第02030205 57号	原土地证号: 荆州国用(2007)第10320935 号
单位性质: 个体	通讯地址:
法人代表:	身份证号: 420683198010070511
机构代码证号:	邮编:
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 出让
登记日期: 20100511	用途: 城镇住宅用地
使用期限:	终止日期:
取得价格: 万元	使用权面积: 11.05 平方米
独用面积: 平方米	分摊面积: 11.05 平方米
建筑物占地面积: 平方米	
房产证号: 荆州房权证沙字第20100464 9号	原房产证号: 荆州房权证沙字第20030303 5号
是否共用宗: 是	共用宗编号:
是否注销: 否	是否抵押:
	是否查封:
土地权属来源证明 文件名称、 编号、日期:	电子监管号: 电子监管号 2:

- 林业档案管理
- 林地档案管理
- 供地档案处理

登记卡续表			
序号	日期	登记类型	登记事项
			经办人: 侯俊

【档案位置】

档案室编号 档案柜列号 档案柜节点 档案盒号





营 业 执 照

统一社会信用代码 91420102725760525R

名 称	武汉国佳房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	江岸区建设大道702号
法定代表人	宋生华
注册 资 本	叁佰陆拾万元整
成 立 日 期	2000年10月31日
营 业 期 限	2000年10月31日至2030年10月31日
经 营 范 围	房地产评估、房地产交易代理; 房地产营销策划; 房屋建筑测量; 土地评估咨询; 土地登记代理; 地质灾害性评估咨询; 资产评估咨询。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关

2017 年 07 月 19 日





中华人民共和国住房和城乡建设部制

1997年12月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家一级房地产价格评估资质，成为湖北省首家具备国家一级资质的估价机构。2016年通过国家建设部一级资质房地产估价机构延续评审。



李开猛
注册房地产估价师
注册土地估价师

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125719

姓名 / Full name
李开猛

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
122423197310010035

注册号 / Registration No.
1220090030

执业机构 / Employer
武汉国佳房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature



持证人经国家统一考试认证,具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2004420003

姓名 / Name
李开猛

性别 / Sex
男

身份证件号 / ID No.
422423197310010035

持证人签名 / Signature of the Bearer

发证日期 / Date of issue
2009 01 01

有效期至 / Date of expiry
2028 12 31

发证机关 / Issued by
中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC





杨健
注册房地产估价师

